

Raadsinformatiebrief

Aan: de leden van de raad
Van: het college
Datum: 12 december 2023
Onderwerp: prestatieafspraken voor 2024 met Stichting Woonveste en Huurdersvereniging Heusden
Doel: ter kennisname/ter informatie
Aanleiding: collegebesluit
Aard informatie: openbaar
Aantal bijlagen: 1

Aanleiding

Een woningcorporatie draagt met haar werkzaamheden naar redelijkheid bij aan de uitvoering van het gemeentelijk huisvestingsbeleid. Dit staat zo in de Woningwet. Hieraan is wel de voorwaarde verbonden dat de gemeente volkshuisvestingsbeleid heeft vastgesteld, bijvoorbeeld in de vorm van een woonvisie. In de woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden' (inclusief de aanpassing die voor de raadsvergadering van 19 december a.s. is geagendeerd) staan volkshuisvestelijke thema's waarover wij, samen met Stichting Woonveste en Huurdersvereniging Heusden prestatieafspraken voor 2024 hebben gemaakt.

Informatie

Kaders

Zoals aangegeven bevat de woonvisie 2020-2025 'tHuis in Heusden' (inclusief aanpassing) thema's voor het maken van prestatieafspraken. Deze thema's zijn verder uitgewerkt in ambities en strategische afspraken, zoals vastgelegd in het '[Kader prestatieafspraken 2022 t/m 2025](#)'. Binnen deze kaders hebben wij de prestatieafspraken voor 2024 met Stichting Woonveste en Huurdersvereniging Heusden gemaakt. U treft ze bijgaand aan.

Thema's

De afspraken voor 2024 zijn gerangschikt naar de volgende thema's:

- samenwerking;
- betaalbaarheid;
- beschikbaarheid;
- wonen en zorg;
- leefbaarheid en veiligheid;
- verduurzaming.

Natuurlijk liggen de afspraken voor 2024 in het verlengde van de doelstellingen uit de woonvisie en de afspraken van de afgelopen jaren. In 2022 heeft de rijksoverheid haar ambities op wonen aangescherpt in het Nationaal Programma Bouwen en Wonen. Deze ambities zijn inmiddels samen met het Rijk, provincies, regio's en woningcorporaties uitgewerkt in nationale prestatieafspraken en de regionale woondeals. Bij de afspraken voor 2024 is hiermee rekening gehouden.

Speerpunten

In 2024 worden er naar verwachting 43 woningen opgeleverd en worden de plannen verder uitgewerkt om in 2025 101 woningen op te leveren. De doorstroomregeling voor senioren blijft ook komend jaar bestaan en wordt geëvalueerd. Gemeente en Stichting Woonveste zijn beide betrokken bij de totstandkoming van de woonzorgvisie. Zowel de gemeente als Stichting Woonveste hebben een stevige ambitie op het gebied van duurzaamheid. Op alle fronten blijven wij elkaar opzoeken om samen de opgaven te realiseren.

Raadsbijeenkomst 7 december 2023

Met de prestatieafspraken geven wij uitvoering aan de kaders en het beleid zoals die door de raad zijn vastgesteld. In dat perspectief heeft de raad bovenal een controlerende taak. Gegeven de urgentie op het thema wonen heeft u aangegeven nadrukkelijker bij de voorbereiding van de prestatieafspraken betrokken te willen zijn. Daarom is er op 7 december jl. een bijeenkomst gehouden over de prestatieafspraken 2024 en de betrokkenheid van de raad bij de totstandkoming daarvan. De bijeenkomst heeft niet geleid tot een bijstelling van de prestatieafspraken, de bespreking was meer procesmatig van aard. De raad wordt meer aan de voorkant betrokken bij thema's over wonen.

Monitor prestatieafspraken 2023

De afspraken die gemeente en Woonveste met elkaar maken worden gemonitord. Deze monitor maakt onderdeel uit van de bestuurlijke overleggen over de prestatieafspraken. De monitor prestatieafspraken over 2023 wordt in het eerste kwartaal van 2024 met de raad gedeeld.

Bijlage:

- Prestatieafspraken voor 2024 tussen gemeente Heusden, Stichting Woonveste en Huurdersvereniging Heusden

Jaarschijf prestatieafspraken 2024

gemeente Heusden, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden

Inleiding

De gemeente Heusden, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden maken jaarlijks prestatieafspraken. De grondslag voor deze afspraken ligt in de gemeentelijke woonvisie (t)Huis in Heusden en in het verlengde daarvan door de gemeenteraad vastgestelde kader prestatieafspraken. Daarnaast zijn in het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie van Woonveste, en het coalitieprogramma 2022 -2026 'Heusden Nu en Straks' kaders en ambities vastgelegd. Aan de hand van de genoemde visies en kaders werken de partijen deze uit in een concreet overzicht van activiteiten voor het komende jaar: de zogenaamde jaarschijf.

Nationale Prestatieafspraken

De landelijke overheid heeft haar ambities op wonen aangescherpt. Het Rijk heeft met brancheorganisatie Aedes, de Woonbond en VNG nationale prestatieafspraken gemaakt over de volkshuisvestelijke opgaven tot en met 2030. Deze afspraken vormen het uitgangspunt voor het maken van afspraken met onze partners op regionaal en lokaal niveau.

Regionale woondeal

In maart 2023 is de Regionale Woondeal Noordoost Brabant van kracht. In de woondeal hebben gemeenten afspraken gemaakt met het Rijk, de provincie en woningcorporaties. In de woondeal wordt ingezet op realisatie van extra nieuwbouwwoningen en een hoger aandeel sociale huur (30% i.p.v. 25%) van de nieuw te bouwen woningen in gemeente Heusden. Dit betekent voor het programma in gemeente Heusden dat de inspanningsverplichting is circa 730 sociale huurwoningen (inclusief flexwoningen) te realiseren in de periode tot en met 2030.

Gezamenlijke opgaven

De ambities in de Nationale prestatieafspraken en de Regionale Woondeal Noordoost Brabant zijn richtinggevend voor onze samenwerking. Dit vraagt de nodige inzet van partijen. Te meer omdat de haalbaarheid van deze complexe opgaven onder druk staat doordat deze afhankelijk is van tijdige beschikbaarheid van voldoende locaties, financiën, stikstof en personele capaciteit. Gemeente en Woonveste blijven zich inzetten om in een constructieve samenwerking met partners de ambities te realiseren.

Opzet jaarschijf 2024

In het vervolg werken we de inhoudelijke thema's voor de afspraken uit. Hierin wordt de indeling gevolgd van het Kader prestatieafspraken 2022-2025. Deze is voortaan als bijlage opgenomen om zo een zuiver beeld te houden tussen het kader en de jaarafspraken.

De focus in dit document ligt op het maken van resultaatgerichte afspraken en het benoemen van activiteiten die specifiek zijn voor de jaarschijf 2024. De activiteiten die going-concern zijn en/of reeds bestaande samenwerkingsverbanden zijn niet opgenomen in deze jaarschijf.

1 Samenwerking

Om goede samenwerking te behouden is het nodig in elkaar te investeren. Om die investering vorm te geven hebben wij afspraken gemaakt over hoe we samenwerken. Drie keer per jaar hebben bestuurders Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden overleg en wordt de status van de jaarschijf besproken middels het 'voortgangsoverzicht jaarschijf 2024'. Evenals vorige jaren wordt de monitor Woon Service Regionaal (WSR) gedeeld met bestuurders. De monitor WSR 2023 komt in mei 2024 beschikbaar. De maatregelen die Woonveste neemt om de slaagkans van Heusdense woningzoekenden te borgen worden middels resultaten uit monitor WSR/Thuispoort bewaakt.

Belangrijke thema's die vragen om intensievere samenwerking in 2024 zijn nieuwbouw, de leefbaarheid, het sociaal domein en de verduurzamingsopgaven.

Afhankelijk van de het raadsbesluit, dat eind december 2023 wordt verwacht, over de toekomstige samenwerking van gemeente Heusden in de regio Noordoost-Brabant, worden de consequenties en eventueel te nemen vervolgstappen binnen de samenwerking huurdersvereniging-Woonveste-gemeente nader bezien.

Jaarschijf 2024

De cyclus van samenwerking voor 2024 is als volgt:

- In het bestuurlijk overleg van maart bespreken de partijen: de evaluatie van de prestatieafspraken van 2023, het voortgangsoverzicht jaarschijf 2024, de speerpunten voor het bod voor jaarschijf 2025.
- In het bestuurlijk overleg van juni bespreken de partijen: de monitor WSR 2023
- In het bestuurlijk overleg van september bespreken de partijen: het volkshuisvestelijke bod voor te maken uitvoeringsafspraken jaarschijf 2025 en het voortgangsoverzicht jaarschijf 2024.
- In het bestuurlijk overleg van november bespreken de partijen: de prestatieafspraken c.q. jaarschijf voor 2025.
- Gemeente en Woonveste stemmen met elkaar de inhoud en oplevering van lokale monitor af. Gemeente wil graag meer inzicht in lokale woningmarktgegevens en legt de informatiebehoefte voor aan Woonveste. Partijen stemmen samen af hoe dit verder vorm te geven. De monitor WSR (Thuispoort) wordt regionaal bepaald.
- Om het bouwen van sociale huurwoningen te monitoren en waar mogelijk te versnellen conform de Regionale Woondeal is in 2023 een bestuurlijke Stuurgroep en ambtelijke projectgroep opgericht waarin Gemeente en Woonveste zitting hebben. In 2024 komt de Stuurgroep minimaal 2 keer bijeen en wordt de projectgroep nieuwbouw voortgezet. Flexwonen wordt gezien als onderdeel van de nieuwbouwoopgave.
- In 2023 is tevens een tactisch/strategisch overleg sociaal domein gestart. In dit overleg worden de agenda's en programma's in wonen, welzijn en zorg afgestemd. Deze ambtelijke werkgroep met vertegenwoordigers van Gemeente, Woonveste en ContourdeTwern wordt in 2024 gecontinueerd.
- In 2024 starten Gemeente en Woonveste met een gezamenlijke ambtelijke projectgroep om initiatieven te coördineren in verduurzamen. In dit overleg staan onder andere de (gezamenlijke)

verduurzamingsopgaven en -projecten en de mogelijke pilots (zoals Warmtenet Vliedberg) op de agenda.

- De gemeente organiseert in 2024 voor de gemeenteraad een thema-avond Wonen. Hierin zal onder andere worden ingegaan op actuele thema's die spelen, de voortgang van de gemaakte afspraken. Woonveste levert indien wenselijk een inhoudelijke bijdrage aan de thema's en activiteiten waar Woonveste mede verantwoordelijk voor is.
- De gemeente start in 2024 met de herziening van de Woonvisie. Woonveste en andere partners worden bij de totstandkoming daarvan betrokken.

2 Betaalbaarheid

Actuele situatie

Woonveste heeft de opgaven zoals deze zijn vastgelegd in de Nationale Prestatie Afspraken (NPA) vertaald naar haar eigen opgaven voor de gemeenten waarin zij actief is. Om deze opgaven ook de komende jaren te kunnen blijven realiseren vormen stabiele huurinkomsten een belangrijk onderdeel. Tot 2026 voeren corporaties en ook Woonveste een huurstijging door die gelijk is aan de CAO-loonontwikkeling van het voorgaande jaar minus 0,5 procentpunt. Hierdoor gaan huurders er in koopkracht nog op vooruit én kunnen corporaties en Woonveste door blijven investeren.

We blijven inzetten op betaalbaarheid, naast nieuwbouw, verduurzaming en leefbaarheid. Daarbij is en blijft ook de huurtoeslag een essentieel element om de betaalbaarheid van het huren, op een gerichte manier, te waarborgen.

Woonveste heeft afgelopen jaren al stevig accent gelegd in haar beleidskeuzes op betaalbaarheid (en beschikbaarheid) voor de lagere inkomensgroep. Afgelopen jaren is bij de jaarlijkse huurverhogingen een gematigd huurbeleid (ondanks stevige kostenontwikkeling in onze bedrijfsvoering), een huurbevriezing in 2021 en in 2023 voor ongeveer 1/3 van onze huurders een structurele huurverlaging naar 575 euro toegepast.

In 2024 blijft Woonveste inzetten op:

-
- Het vergroten van de beschikbaarheid van woningen voor de grote groep woningzoekende met een laag inkomen, door bij een deel van de vrijkomende woningen de huurprijzen te verlagen zodat deze geschikt zijn voor deze groep.
- het zoeken naar de juiste balans tussen de voorraad sociale huur (daeb) en middenhuur/vrije sector (niet-daeb));
- maatwerkoplossingen aanbieden (waaronder huurverlagingen) als huurders met betaalproblemen te kampen hebben;
- grondgebonden nieuwbouwwoningen als Nul-op-de-meterwoningen opleveren (met dus gematigde energielasten) en deze verhuren met gematigde aanvangshuren en energieprestatievergoedingen;
- verduurzamen van woningen (o.a. isoleren) zonder huurverhoging de woonlasten verlagen door gematigdere energielasten.

Jaarschijf 2024

- Het uitgangspunt van Woonveste is het volgen van de Nationale prestatieafspraken (NPA) voor zowel de ambitieuze opgaven als de daarmee gemoeid gaande noodzakelijke huurinkomsten. Dit om een bestendig prestatie-model te kunnen inrichten om zo ook op de langere termijn aan onze (financiële)

verplichtingen en opgaven te kunnen voldoen. Op basis van de NPA voorziet WV een reguliere huurverhoging van circa 5,3%. Meeropbrengsten als gevolg van een eventuele inkomensafhankelijke huurverhoging worden ingezet voor investeringen in de volkshuisvesting. Uiteraard zal Woonveste indien er tussentijds (politiek) andere afspraken gemaakt worden (hetzij via wetgeving of via nadere, bijgestelde NPA of eventuele andere compenserende maatregelen) zich daartoe verhouden.

- Woonveste vraagt een gekwalificeerd advies voor de jaarlijkse huurverhoging 2024 aan Huurdersvereniging Heusden.
- Gemeente heeft in 2023 haar armoedebeleid in samenspraak met Woonveste geactualiseerd. Woonveste en gemeente blijven samenwerken op het gebied van vroegsignalering en energiearmoede
- Huurdersvereniging Heusden informeert Woonveste en de gemeente over signalen ten aanzien van armoedeproblematiek en wijst huurders op mogelijkheden om bij financiële problemen contact op te nemen met beide organisaties.

3 Beschikbaarheid

Actuele situatie

De regionale woondeal is uitgangspunt voor het aantal te bouwen woningen in gemeente Heusden. Hierop wordt de woonvisie in 2023 gewijzigd. In de Stuurgroep nieuwbouw wordt de voortgang gemonitord en worden opties onderzocht waar mogelijk versnelling in nieuwbouw te realiseren. Tevens is er meer aandacht voor het realiseren van meer woningen voor 1- en 2 persoonshuishoudens. De uitvoeringspraktijk van nieuwbouw is echter zeer weerbarstig als gevolg van regelgeving (o.a. flora- en fauna en stikstof), kostenontwikkeling en beschikbare personele capaciteit.

In 2023 zijn door Woonveste 42 sociale huurwoningen opgeleverd op locaties Geerpark (Vlijmen) en V. Suppéstraat (Drunen). Woonveste voert een beperkt verkoopbeleid (in 2024 naar verwachting 2 tot 4 woningen).

In 2024 gaat Woonveste over van WoonService Regionaal naar Thuispoort, waarmee de samenwerking tot 8 corporaties in de woningmarktregio Noordoost-Brabant wordt uitgebreid. Zo kunnen regionale woningzoekenden nog beter geholpen worden bij het vinden van een passende woning en de samenwerking tussen corporaties verder worden versterkt. Dit sluit tevens aan op de landelijke trend tot meer regionale samenwerking. De planning is dat dit systeem voor de zomer 2024 in werking treedt.

Vanaf 1 januari 2023 worden aanvragen urgenties in behandeling genomen door de regionale urgentiecommissie WSR. In het bestuurlijk overleg worden de urgentie toekenningen gemonitord middels de monitor uitvoeringsagenda prestatieafspraken 2024.

In 2024 start de gemeente met de herziening van de gehele Woonvisie. Woonveste is één van de partners die daarbij betrokken wordt. Verder is er wetgeving in ontwikkeling op het gebied van betaalbare huur en het voeren van meer regie op het terrein van volkshuisvesting.

Jaarschijf 2024

- In 2024 worden naar verwachting 43 woningen opgeleverd in de gemeente Heusden. Tevens worden plannen verder uitgewerkt om in 2025 101 woningen te kunnen opleveren.

	Geplande oplevering 2024	Planvoorbereiding geplande oplevering 2025
<i>Kern Vlijmen</i>		
Van Houtplein	3	
Geerpark	16	6
P. Smoldersstraat fase 1		21
Hoge heide	24	
Vlijmense Dijk		50
Hoogstraat		24
Totaal	43	101

- Samen met partners werkt Woonveste in 2024 aan de voorbereiding van diverse ontwikkellocaties onder andere in Vlijmen de plannen De Grassen, Vlijmense Dijk en de plannen Hoogstraat en Pastoor Smoldersstraat (Vliedberg). In Oud-Heusden betreft het plannen voor de locaties Heverslo en de Oosters en in Drunen de locatie van het huidige politiebureau, de locatie Schoolstraat, de voormalige bibliotheeklocatie, Grotestraat 250 en de Wolfshoek in Elshout.
- In het kader van het intensiveren en mogelijk versnellen van sociale woningbouw gaan gemeente en Woonveste locaties onderzoeken die naast de locatie Hoge Heide in Vliedberg mogelijkheid bieden tot het realiseren van flexwoningen.
- Woonveste en gemeente monitoren via het 'voortgangsoverzicht jaarschijf 2024' per tertiaal de directe bemiddeling aan bijzondere doelgroepen (urgente, vergunninghouders en uitstroom beschermd wonen). Als signaalwaarde wordt 15% toewijzing aan bijzondere doelgroepen gehanteerd.
- Huurdersvereniging Heusden informeert Woonveste over signalen rondom toewijzing bij directe bemiddeling.
- Het streven is om de slaagkans van de Heusdense woningzoekenden minimaal op het regionaal gemiddelde niveau te behouden. Daarnaast streven we naar een verhouding in toewijzingen van minimaal 70% aan huishoudens met een lokale binding en 30% overig. Deze ambitie wordt middels de monitor WSR 2023 en na implementatie medio 2024 van Thuispoort via de monitor Thuispoort gemonitord.
- Najaar 2023 is Woonveste gestart met een pilot doorstroomregeling voor senioren. Deze pilot is gericht op het meer beschikbaar krijgen van eengezinswoningen. De resultaten van deze pilot worden door Woonveste in het 4^e kwartaal van 2024 geëvalueerd en gedeeld met gemeente.
- De gemeente gaat Woonveste vragen om een verkenning te doen om jongeren tussen de 23 en 27 jaar met een binding met de gemeente Heusden, door middel van loting voorrang te geven.

4 Wonen en zorg

Actuele situatie

In de loop van volgend jaar wordt de regionale Woonzorgvisie vastgesteld. Deze visie vormt het kader om op termijn de gemeentelijke woonzorgvisie te herzien. Op het gebied van wonen en zorg weten gemeente en Woonveste elkaar te vinden als zich concrete situaties voordoen. Er is een uitvoerend tactisch overleg waarin casussen besproken kunnen worden.

Jaarschijf 2024

Regionale en lokale woonzorgvisie

- Mede op basis van de regionale woonzorganalyse is in 2023 gestart met het opstellen van een regionale woonzorgvisie Hart van Brabant. Gemeente en Woonveste participeren ook in 2024 in werkgroepen die deze woonzorgvisie voorbereiden. De verwachting is dat de regionale woonzorgvisie medio 2024 gereed is. Deze visie gaat gemeente uitwerken naar een lokale woonzorgvisie die volgens huidige planning uiterlijk eind 2025 gereed is. Woonveste levert een actieve bijdrage aan het opstellen van de lokale woonzorgvisie. Ook zorgpartijen worden betrokken bij deze visieontwikkeling.
- De visie kan leiden tot nieuwe afspraken over de huisvesting van bijzondere doelgroepen op basis van het fair share principe. Dit betreft het zorgen voor een gelijke verdeling van kwetsbare doelgroepen over de regiogemeenten. Deze verdeling is gebaseerd op het nationaal programma 'een thuis voor iedereen'. Gemeente en Woonveste stellen een gezamenlijke aanpak op die wordt vastgelegd in de regionale en lokale woonzorgvisie.

Langer zelfstandig thuis wonen

- In 2023 heeft Mijzo aangegeven om de verpleeghuislocatie van zorgcentrum Antonius in Heusden-vesting op termijn te gaan sluiten. Begin 2024 ronden Woonveste en Mijzo de haalbaarheidsstudie voor mogelijke vervanging van deze capaciteit op locatie Heverslo in Oudheusden af en worden plannen eventueel nader uitgewerkt.
- Woonveste heeft samen met Mijzo en Prisma plannen uitgewerkt voor nieuwbouw op de locatie Vlijmense Dijk in Vlijmen. In 2024 worden nadere afspraken over de bouw en samenwerking in verhuur en beheer van deze nieuwbouwwoningen gemaakt.
- Najaar 2023 zijn Gemeente en Woonveste gestart met pilot project 'slim ouder worden'. Via dit project kunnen slimme sensoren in woningen worden geplaatst waardoor mensen veilig langer zelfstandig kunnen wonen. Naast woningeigenaren heeft een groep huurders van Woonveste zich ook aangemeld om deel te nemen aan deze pilot. Gemeente en Woonveste evalueren de pilot in 2024.
- Woonveste kan gebruik maken van de 7,5% extra toewijzingsruimte ten behoeve van de middeninkomens, dit om de doorstroming te kunnen vergroten.
- Woonveste actualiseert in overleg met de gemeente begin 2024 de afspraken over de toewijzing van de seniorenpluswoningen De Zandley en Sint Janshof.
- In de complexen van Woonveste voor senioren zien we een toename van aantal scootmobiel. Gemeente en Woonveste maken in 2024 een gezamenlijk plan voor het veilig stallen van mobiele hulpmiddelen.

Bijzondere doelgroepen (statushouders, urgenten, uitstroom weer thuis)

- Op basis van gemaakte afspraken in de Samenwerkingsovereenkomst Weer thuis regio Hart van Brabant verwachten Gemeente en Woonveste voor 2024 dat 15 woningen voor uitstroom via de matchingtafel. Weer thuis worden gehuisvest. Woonveste huisvest deze uitstromers en spant zich hierbij in om zoveel mogelijk rekening te houden met spreiding op basis van kwetsbaarheid en draagkracht in buurten.
- Op basis van 'voortgangsoverzicht jaarschijf 2024' bespreken Gemeente, Huurdersvereniging Heusden en Woonveste de voortgang in de huisvesting van bijzondere doelgroepen.

Statushouders

- De druk op het aantal te huisvesten statushouders blijft naar verwachting ook in 2024 onverminderd hoog. Hierdoor komt het maximale percentage (15%) wat ingezet kan worden mogelijk onder druk te staan. Enerzijds omdat het mogelijk niet voldoende is voor het halen van de taakstelling, anderzijds omdat het huisvesten veel druk op de wijken geeft. We blijven daarom structureel met elkaar in gesprek over de realisatie van de taakstelling en om waar nodig en mogelijk extra maatregelen te nemen.
- Gemeente onderzoekt de mogelijkheid om via particuliere verhuurders en investeerders afspraken te maken over het huisvesten van statushouders op zowel gronden van de gemeente als derden.
- Gemeente en Woonveste werken nauw samen bij het realiseren van de taakstelling. Woonveste zet zich in om woningen aan te bieden aan statushouders. De gemeente gaat in 2024 extra ondersteunen bij het werken aan het draagvlak en de goede landing in de buurt. Er komt een concreet plan van aanpak waarin beschreven staat hoe de extra capaciteit ingezet gaat worden.

5 Leefbaarheid en veiligheid

Actuele situatie

Woonveste draagt bij aan de leefbaarheid in de buurt, die begint bij haar bezit: De woning is een goed onderhouden woning, met een prettige uitstraling. In de directe woonomgeving onderhoudt Woonveste toegangspaden, entrees, hallen, gezamenlijke ruimten en tuinen en levert daarmee een grote bijdrage aan de fysieke leefbaarheid.

Gemeente en Woonveste werken samen bij fysieke en sociale buurtvraagstukken als die gekoppeld zijn aan vastgoedopgaven (bijvoorbeeld verduurzamen woningen) en/of activiteiten die aansluiten bij de fysieke, sociale en veiligheidsaspecten die ten goede komen aan bewoners en woningzoekenden.

Door gezamenlijk in te zetten op een duurzame samenwerking met huurders, netwerkpartners, huurdersvereniging Heusden en vrijwilligers in de buurt (onder andere Buurt bestuurt) wordt gewerkt aan het verbeteren van het welzijn in de buurt.

We signaleren en zijn proactief naar huurders en netwerkpartners als het gaat om een zorgvraag en het bestrijden van overlast, huurachterstand of ondermijning. We hebben korte lijntjes en zijn slagvaardig in het oppakken van ongewenste situaties in leefbaarheid en veiligheid. Daarnaast nemen partijen deel aan diverse overleggen leefbaarheid en veiligheid.

Jaarschijf 2024

- In de projectgroep Sociaal Domein en leefbaarheid bespreken Gemeente, Woonveste en ContourdeTwern de actuele ontwikkelingen en opgaven in sociaal domein. In 2024 zetten gemeente, Woonveste en ContourdeTwern in op het ontwikkelen van een integrale aanpak sociale verduurzaming in buurten waar Woonveste woningen gaat verduurzamen. Gemeente neemt het initiatief om met Woonveste en ContourdeTwern de speerpunten te inventariseren en deze vervolgens op te nemen in de aanbesteding 2025-2027 aan ContourdeTwern.
- Gemeente en Woonveste werken samen bij het verbeteren van de leefbaarheid van buurten. Dit krijgt in 2024 onder andere concreet vorm in Oudheusden. Daar zal op meerdere manieren samen met bewoners worden gewerkt aan het verbeteren van de woonomgeving, de vergroening en het creëren van verbinding en samenhang. Gemeente en Woonveste stemmen de aanpak op elkaar af, zoeken samen naar subsidiemogelijkheden en bundelen waar mogelijk de inzet.
- Huurdersvereniging Heusden informeert gemeente en Woonveste over gesignaleerde problemen in de leefomgeving (bewoning, onderhuur, vervuiling, verwaarlozing).

6 Verduurzaming

Actuele situatie

Duurzaamheid is een veelomvattend begrip. De gemeente heeft in 2022 de Transitievisie Warmte vastgesteld. Het actieprogramma dat hierbij hoort, laat zien wat we al aan deze warmteopgave tot 2030 gaan doen. Door bijvoorbeeld in te zetten op isolatie, energiebesparing en hybride oplossingen én waar het kan ook aardgasvrije woningen. Er zit er veel energie in onze samenleving en wordt er op verschillende plekken, zoals bijvoorbeeld in de wijk Vliedberg in Vlijmen, al gewerkt aan een aardgasvrije toekomst. Deze, andere en mogelijk ook nieuwe initiatieven uit de samenleving gaan we actief ondersteunen om hun potentie, de haalbaarheid én betaalbaarheid verder uit te werken. De warmteopgave zien we als een brede maatschappelijke opgave en niet alleen een technische opgave. De ontwikkelingen staan bepaald niet stil. In de NPA zijn erg ambitieuze doelen geformuleerd met concrete termijnen en jaartallen voor de aanpak van de huurwoningvoorraad van corporaties. Woonveste heeft dit vertaald naar haar eigen opgaven. Eind 2023 heeft Woonveste mede op basis van de NPA en de actuele ontwikkelingen zoals stijging van energieprijzen, beperkte beschikbaarheid van gas et cetera haar duurzaamheidsbeleid nader uitgewerkt. Strekking van dit beleid is dat wordt gewerkt aan het complexmatig en individueel verduurzamen van woningen waarin ook de woningen met een E,F, G energielabel (uiterlijk in 2028) en/of enkel glas worden meegenomen, er hybride warmtepompen worden geplaatst op weg naar aardgasvrij wonen, er complexmatig en individueel mogelijkheden voor plaatsen van zonnepanelen worden geboden. Woonveste brengt voor isolerende maatregelen geen huurverhoging in rekening.

Samen met gemeente worden de mogelijkheden van klimaatadaptieve maatregelen en circulariteit verder onderzocht.

Jaarschijf 2024

- In 2024 worden door Woonveste de groot onderhoud/verduurzamingsprojecten Vliedberg en Priemsteeg (C10041 en C10042) opgeleverd. Verder is het project Marnixstraat / Venne oost (139 woningen) in Drunen in uitvoering. Hiervan worden 50 woningen in 2024 opgeleverd en 89 woningen in 2025. Gemeente en Woonveste kijken daarbij naar mogelijke koppelkansen in de uitvoering van werkzaamheden.
- De jaren 2024 en 2025 staan in teken van planvoorbereiding. In deze periode wordt met aannemers en gemeente gewerkt aan plannen, vergunningen, ontheffingen, draagvlak bewoners en besluitvorming zodat in de periode daarna uitvoering kan worden gegeven aan de verdere verduurzaming van onder andere de woningen met een EFG-label.
- De planning is om in 2024 te starten met de voorbereiding van het verduurzamen van 26 woningen aan de W. Alexanderlaan in Vlijmen.
- Naast de complexmatige aanpak maakt Woonveste in 2024 een planning voor de aanpak van individuele woningen (vaak versnipperd bezit) met een EFG-label en worden een aantal van deze woningen al verduurzaamd binnen de mogelijkheden van de Wet Natuurbescherming. Daar waar Woonveste gaat renoveren waar gespikkeld bezit aanwezig is, wordt de gemeente tijdig betrokken.
- Een belangrijke voorwaarde om effectief en binnen de geplande termijnen aan de slag te gaan met het verduurzamen van de buitenschil van woningen (zowel die van Woonveste als die van andere woningeigenaren) is het voldoen aan natuurwetgeving. De gemeente heeft inmiddels de Europese aanbesteding voorbereid voor een Soortenmanagementplan (SMP). De verwachting is dat deze in 2023 wordt afgerond, waarna in 2024 zal worden besloten of dit qua kosten en voortgang een verstandige route is. Woonveste heeft inmiddels eigenstandig opdracht verstrekt tot het uitvoeren

van quickscans bij de circa 700 woningen die ze tot 2028 willen gaan verduurzamen. Afhankelijk van de resultaten worden in 2024 mogelijke vervolgacties bepaald.

- Vanaf 2024 staat de eerste complexmatige aanpak voor plaatsen van zonnepanelen gepland (eerste fase verduurzamingsaanpak complex Marnixstraat in Drunen). De 50 huurders wordt de mogelijkheid geboden pv panelen te plaatsten.
- Woonveste benadert de tuin, berging, erfafscheiding en achterpad (-verlichting) als onderdeel van het gehuurde. Door gericht beleid op tuinen, schuttingen, erfafscheidingen en achterpaden wil Woonveste meer gaan bijdragen aan biodiversiteit, hemelwaterretentie, een schone, hele en veilige woonomgeving voor de huurder, maar ook voor de flora en fauna. In 2024 start Woonveste in Oudheusden een pilot in een vergroeningsproject en de komende jaren zal dit beleid meer plek gaan krijgen in de onderhoudsprocessen en -projecten. Met gemeente is synergie over de projecten waardoor ook in de publieke ruimte wordt gewerkt aan verduurzaming en klimaatverbetering.
- Bij het sloop- en nieuwbouwproject Pastoor Smoldersstraat gaat Woonveste de 22 huurwoningen circulair slopen en voor de geplande 42 nieuwbouwwoningen is circulariteit een afwegingscriterium bij materiaalkeuzes.
- Circulariteit is tot op heden nog een ondergeschikt thema bij het onderhoud dat Woonveste verricht. Woonveste kijkt in 2024 samen met haar bouw- en onderhoudspartners wat werkt en wat niet werkt en vertaald dit naar mogelijk beleid op de langere termijn. Samen met partners leren & verbeteren is het doel.
- In 2023 is een intentieovereenkomst Vliedberg aardgasvrij gesloten. Het doel van deze intentieovereenkomst is het onderzoeken van de haalbaarheid van een duurzame warmtevoorziening (warmtenet) in het projectgebied Vliedberg in Vlijmen. Betrokken partijen zijn: Coöperatie Warm Vliedberg, de gemeente Heusden, Woonveste en Warmtepartner Kelvin B.V. In 2024 worden op basis van de bevindingen mogelijke vervolgstappen geformuleerd.
- De gemeente informeert en betreft Woonveste en Huurdersvereniging Heusden bij de uitvoering van besteding nieuwe subsidiemogelijkheden die zich aandienen.
- Gemeente gaat een onderzoek starten naar mogelijkheden voor een warmte-oplossing in Heusden Vesting, waarbij Woonveste als één van de partners wordt betrokken.

Overeengekomen op 14 december 2023



M.A.W. Meesters,
Wethouder

E. van den Einden,
Directeur, bestuurder

F. Kivits,
Voorzitter

BIJLAGE 1

Kader prestatieafspraken 2022 t/m 2025

1 Inleiding

De gemeente Heusden, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden hebben inmiddels ruime ervaring met gezamenlijke prestatieafspraken. Deze samenwerking is door de jaren verder gegroeid. Met de nieuwe gemeentelijke woonvisie (t)Huis in Heusden, het ondernemingsplan en de portefeuillestrategie van Woonveste en de gezamenlijke woonzorgvisie, is er een logisch moment om de prestatieafspraken te herijken. Aan de hand van de genoemde visies en de voorgenomen inzet van de verschillende partijen zijn nieuwe afspraken voor de periode 2022-2025 geformuleerd. Jaarlijks werken de partijen deze meerjarenafspraken uit in een concreet overzicht van activiteiten voor het komende jaar:

Inspelen op actuele vraagstukken

Daarbij springt op voorhand een aantal onderwerpen eruit die anno 2021 actueel zijn. Zo zien we dat woningzoekenden op dit moment moeilijk een woning vinden. De doorstroming stagneert en het aantal huishoudens dat wacht op een woning groeit. Ook wonen meer mensen met een zorg of ondersteuningsvraag zelfstandig; vaak in een huurwoning van Woonveste. Afstemming van wonen en zorg verdient volop aandacht. Voor huurders is de leefbaarheid in hun wijken en dorpen een belangrijk zorgpunt. Deze en andere onderwerpen komen terug in de meerjarenafspraken 2022-2025.

Samenhang met ander beleid

We zien dat het taakveld van de volkshuisvesting zich verbreedt. Het gaat steeds meer om bijvoorbeeld de samenhang tussen betaalbaarheid, voorkomen van schulden en armoede, mee kunnen doen in de samenleving, leefbare wijken en dorpen, energiezuinigheid, klimaatbestendigheid, langer en weer thuis wonen. De kaderstelling op deze onderwerpen krijgt inhoud in separaat beleid, van waaruit we de meerjarenafspraken invullen. De samenhang tussen deze onderwerpen komt in deze meerjarenafspraken terug. Waar aan de orde leggen we dwarsverbanden.

Samenwerking

Om goede samenwerking te behouden is het nodig in elkaar te investeren. Om die investering vorm te geven hebben wij afspraken gemaakt over hoe we samenwerken.

Gezamenlijke ambitie

Alle partijen willen de komende jaren verder investeren in de samenwerking en hebben als streven dat het voor iedereen goed wonen is in de gemeente Heusden. Iedere partij geeft hier, binnen de eigen verantwoordelijkheden en mogelijkheden, richting aan. Het intensiveren van de samenwerking betekent dat wij:

- transparant en open naar elkaar zijn, ook over ieders mogelijkheden qua inzet van menskracht en de beschikbare financiële middelen.
- het gemeenschappelijk doel in het oog houden en binnen de kaders van de eigen organisatie toewerken naar het bereiken van dit gemeenschappelijk doel.
- elkaars positie en elkaars inbreng respecteren.

- In een vroegtijdig stadium informatie, die betrekking heeft op de onderwerpen in deze prestatieafspraken, met elkaar delen.
- onderzoek dat betrekking heeft op onderwerpen in deze prestatieafspraken, zoveel mogelijk gezamenlijk uitvoeren.
- elkaar aanspreken op het moment dat er knelpunten zijn in de uitvoering van de prestatieafspraken of in de samenwerking.
- de afspraken regelmatig monitoren en elkaar aanspreken op het niet nakomen van gemaakte afspraken.

Organisatie van de samenwerking

Bestuurlijk overleg prestatieafspraken: Er vindt minimaal drie keer per jaar (maart, juli, november) bestuurlijk overleg plaats tussen de gemeente, huurdersvereniging Heusden en Woonveste over (de uitvoering van) de prestatieafspraken. **De gemeente is de uitnodigende partij** en faciliteert het overleg. Het bestuurlijk overleg van maart staat in het teken van de evaluatie van de prestatieafspraken van het vorige jaar. Het bestuurlijk overleg van begin juli staat in het teken van het bod voor het komende jaar. Eind november worden de prestatieafspraken voor het volgende jaar ondertekend. De voortgang van de afspraken is een vast agendapunt voor het bestuurlijk overleg prestatieafspraken. Indien nodig kan het bestuurlijk overleg besluiten om bij te sturen.

Werkgroep overleg prestatieafspraken: De werkgroep prestatieafspraken werkt jaarlijks de jaarschijf prestatieafspraken uit. Daarnaast evalueert de werkgroep de prestatieafspraken van het vorige jaar en wordt de voortgang van de prestatieafspraken uit het lopende jaar gemonitord. Ook bereidt ze het bestuurlijk overleg voor. Ten slotte voert de werkgroep de besluiten van het bestuurlijk overleg uit. De werkgroep overlegt minimaal eens in de twee maanden. **De gemeente is de uitnodigende partij** en faciliteert het overleg.

Opzet afspraken

In het vervolg werken we de inhoudelijke thema's voor de afspraken uit. Per thema geven we eerst een korte situatieschets vanuit de beleidsplannen en analyses. Daarna benoemen we de gezamenlijke ambities en strategische afspraken om aan deze ambities te werken. Tot slot volgen de operationele afspraken uit de jaarschijf.

2 Betaalbaarheid

Situatieschets

Kernopgave van de volkshuisvesting is de betaalbaarheid van het wonen. Dit betekent dat er voor de doelgroep van de woningcorporatie een woning beschikbaar is waar de huurprijs aansluit bij hun bestedingsmogelijkheden. Naast een betaalbare huur gaat het om andere woonlasten: energielasten en lokale lasten. Zeker energielasten vragen de nodige aandacht, nu recent de energieprijzen fors stijgen. Samen dragen beheersbare woonlasten bij aan betaalbaar wonen voor de doelgroep. Dit sluit aan bij de ambitie van de woonvisie om alle inwoners een passende woning te kunnen bieden.

Gezamenlijke ambities

- We bieden een passend, betaalbaar en duurzaam (t)huis voor iedereen die - om wat voor reden dan ook- is aangewezen op een sociale huurwoning. Wie dat zijn, kan variëren in de tijd en is afhankelijk van onder meer landelijk beleid, het economisch tij, en de lokale woningmarkt.
- Het aanbod dat jaarlijks beschikbaar komt, sluit aan op de inkomensverdeling van woningzoekenden.
- Middeninkomens komen in aanmerking voor woningen boven de huurtoeslaggrens.

Strategische afspraken over betaalbaarheid

1. De gemeente neemt betaalbaarheid van het wonen als uitgangspunt in het vormgeven van haar armoede- en schuldhulpbeleid. Zij zet gericht instrumenten in om schulden te voorkomen: waaronder, gerichte inkomensondersteuning vanuit de bijzonder bijstand en kwijtscheldingsbeleid. Daarnaast werkt zij vanuit haar schuldhulpbeleid aan vroeg-signalering en hulp bij problematische schulden.
2. De gemeente streeft ernaar de lokale lasten voor haar inwoners (eigenaren en huurders) laag te houden.
3. Woonveste voert een klantgericht incassobeleid en is partner in de uitvoering van de vroegsignalering.
4. Woonveste voert een huurprijsbeleid waarbij betaalbaarheid het uitgangspunt is. Woonveste stuurt hierop door aan complexen een huurprijsklasse toe te kennen op de jaarlijkse beschikbaarheid van betaalbare woningen. Zij toetst jaarlijks of dit aansluit bij de vraag van woningzoekenden. Indien dit niet het geval is, stuurt zij de huurprijsopbouw bij.
5. Woonveste beschouwt middeninkomens als secundaire doelgroep en de mate waarin wordt bepaald in relatie tot de druk op de sociale huurmarkt. Aangezien die druk op dit moment erg hoog is wordt het aandeel geliberaliseerde woningen (nu zo'n 5%) de komende periode zeker niet groter.
6. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden zetten zich in het kader van beheersbare woonlasten samen in voor voorlichting aan bewoners door de inzet van bijvoorbeeld energiecoaches, budgetprogramma's, etc.

3 Beschikbaarheid

Situatieschets

De beschikbaarheid van sociale huurwoningen staat onder druk. De behoefte groeit door groei van de bevolking en gezinsverdunding. Door achterblijvende nieuwbouw stagneert de doorstroming. Gevolg is dat aan de onderkant van de woningmarkt de effecten van een stagnerende woningmarkt zich het meest laten voelen. Daarbij komt dat in de sociale huursector een aantal woningzoekenden met urgentie een woning toegewezen krijgen. Het gaat dan om mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen of Maatschappelijke Opvang, of om vergunninghouders. Regulier woningzoekenden komen bij een beperkte doorstroming dan nog meer op achterstand te staan.

Categorieën waarvoor directe bemiddeling geldt.

- Urgentie (medisch, sociaal of financieel)
- Vergunninghouder
- Uitstroom zorg / contingent afspraken
- Woningruil

Uiteindelijk is het nodig om extra woningen toe te voegen. In de woonvisie is vastgesteld dat minimaal 25% van de nieuwbouw een sociale huurwoning is. Op basis van de gemeentelijke woningbouwplanning gaat het de komende tien jaar om circa 600 sociale huurwoningen.

Deze nieuwbouw moet bijdragen aan een omslag naar kleinere woningen in de sociale huursector. Nu zijn veel woningen van Woonveste een (traditionele) eengezinswoning.

Gezamenlijke ambities

- We verhuren voldoende woningen zodat we invulling kunnen geven aan de behoefte van regulier woningzoekenden en aan de uitstroom van beschermd wonen en maatschappelijke opvang, huisvesting van vergunninghouders en urgenten. Hiertoe bevorderen we actief de doorstroming.
- In de periode 2022 t/m 2025 worden minimaal 300 sociale huurwoningen gerealiseerd, maar is het streven 400 nieuwe sociale huurwoningen. Er zijn meer woningen beschikbaar voor 1-2 persoonshuishoudens;
- We hebben een flexibele schil beschikbaar om spoedzoekers van woonruimte te kunnen voorzien

Strategische afspraken over beschikbaarheid

7. Woonveste monitort periodiek de slaagkansen van woningzoekenden in gemeente Heusden per woningtype en prijsklasse. De partijen bespreken jaarlijks in het voorjaar de bevindingen van deze monitoring, gericht op aanscherping van prestatieafspraken en kunnen leiden tot aanpassing van beleid en afspraken.
8. Binnen de wettelijke mogelijkheden en de afspraken die zijn gemaakt met Woonservice Regionaal gaan Woonveste en gemeente actief beleid voeren om de slagingskans van Heusdense woningzoekenden te vergroten. We stellen ons ten doel om de slagingskans voor Heusdense woningzoekenden minimaal op het regionaal gemiddelde te krijgen.
9. De gemeente zorgt er via haar regie op de woningbouwprogrammering voor dat minimaal 25% van de te bouwen woningen een sociale huurwoning is, waarbij het accent ligt op toevoeging van kleinere toegankelijke gestapelde woningen. Bij nieuwe uitbreidingslocaties neemt de gemeente als eis op dat minimaal 25% een sociale huurwoning is. Bij inbreidingslocaties betreft die eis minimaal 50% sociale huur-, starters- of seniorenwoningen. Bij gewenste invulling met sociale huurwoningen biedt de gemeente eigen grond eerst aan Woonveste aan. Bij grond van derden neemt zij als eis op dat voor realisatie van sociale huurwoningen het primaat bij Woonveste ligt, en betreft zij Woonveste actief

bij het gesprek met de initiatiefnemer. De gemeente zorgt voor het zo vlot mogelijk doorlopen van de benodigde procedures.

10. De partijen werken samen aan een aanpak die doorstroming bevordert. Daarbij gaat het naast aanbieden van aantrekkelijk alternatief woningaanbod, ook om dienstverlening om mensen te begeleiden bij verhuizing of financiële ondersteuning bij verhuizing. Gemeente en Woonveste trekken hier samen in op. De gemeente hanteert hiertoe bij nieuwbouwprojecten als eis bij uitbreidingslocaties dat zeker 10% van de toe te voegen woningen koopwoningen tot 70 m², ten behoeve starters zijn. Daarnaast moet minimaal 10% voor senioren en levensloopbestendig zijn. Op inbreidingslocaties is minimaal 50% een sociale huur, starters- of seniorenwoning. Ook werkt zij mee aan vernieuwende woonzorgconcepten. Dit is bedoeld om koopstarters een passend aanbod te bieden en doorstroming uit sociale huur te stimuleren.
11. Toevoeging van meer woningen is ook mogelijk door de huidige woningvoorraad anders te bewonen: door bijvoorbeeld splitsing, woningdelen, etc. Dit krijgt uitwerking in de portefeuillestrategie van Woonveste. Daarnaast onderzoeken gemeente en Woonveste de mogelijkheden van nieuwe woonvormen.
12. Gemeente is verantwoordelijk voor uitvoering 'Weer thuis' regio Hart van Brabant en taakstelling vergunninghouders. Woonveste verleent een actieve bijdrage aan de huisvesting van de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang, en taakstelling vergunninghouders en urgenten en heeft daarvoor maximaal 15% van de vrijkomende sociale huur woningen ter beschikking. Als dit percentage niet toereikend blijkt gaan Woonveste en gemeente in overleg. Bij sterk oplopende aantallen onderzoekt de gemeente mogelijkheden om via transformatie of tijdelijke verhuur versneld woningen beschikbaar te krijgen van andere verhuurders. De gemeente zorgt voor de benodigde begeleiding en inburgering van deze aandachtsgroepen.
13. Woonveste neemt het initiatief om tijdelijke woningen neer te zetten, zodat het woningtekort snel verminderd kan worden. Hierbij kijkt zij ook naar mogelijkheden voor transformatie van bestaand vastgoed. De gemeente stelt onder andere voor tijdelijke woningen gronden beschikbaar.

Definitie levensloopbestendig wonen:
Hiervoor sluiten we aan bij de checklist zoals samen met de Seniorenraad Heusden is overeengekomen: zie [link](#)

4 Wonen en zorg

Situatieschets

Mensen met een zorgvraag wonen langer of weer zelfstandig thuis. Dit kan in de eigen woning, of een andere zelfstandige woning. Dit vraagt aan de ene kant passende woningen, en aan de andere kant passende zorg en ondersteuning in de thuissituatie. Er is toevoeging gewenst van beter toegankelijke woningen voor ouderen. Het gaat ook om de uitstroom uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvang. Hiervoor is regionaal een samenwerkingsovereenkomst Weer Thuis regio Hart van Brabant gesloten.

Naast aandacht voor de mensen zelf, vraagt dit ook aandacht voor de omgeving. Immers omwonenden krijgen nieuwe burens, waar soms extra zorg en aandacht voor nodig is. Dat is niet in alle wijken vanzelfsprekend.

De gemeente, Woonveste en Mijzo (voorheen Schakelring) hebben in 2020 in het document 'Langer thuis in Heusden' aangegeven hoe zij om gaan met deze veranderingen rond wonen en zorg. Op grond van deze visie werken de partijen per kern de komende jaren de opgave verder uit. Uitgangspunten daarbij zijn: eigen regie van de bewoner op basis van positieve gezondheid, een gebiedsgerichte aanpak, wederkerigheid in de wijk, het faciliteren van initiatieven en samenwerking rond wonen met zorg.

Ambities

- Mensen die uitstromen uit Beschermd Wonen en Maatschappelijke Opvangvoorzieningen vinden een zo passend mogelijke woning met (ambulante) ondersteuning / zorg. Daarbij is er aandacht voor spreiding over de kernen en wijken.
- We bieden passende begeleiding aan bij huisvesting van specifieke aandachtsgroepen (te denken is begeleiding van bewoners maar ook aan mogelijkheden van tijdelijke tussenoplossing met ondersteuning om zelfredzaam te worden / zelfstandig te kunnen wonen).
- Voor ouderen die langer zelfstandig thuis wonen is er aanbod toegankelijke woningen. Voorzieningen in nabijheid zijn minimaal beschikbaar in de grotere kernen.
- Om zorg en ondersteuning in de toekomst mogelijk te maken, is de samenwerking tussen woon-, zorg- en welzijnspartners geïntensiveerd onder regie van de gemeente. Alle partijen werken met elkaar samen op strategisch niveau en in de uitvoering.
- Er zijn geen mensen die ongemerkt verlegen zitten om zorg of ondersteuning thuis door een adequaat netwerk van signalering en opvolging.

Strategische afspraken over wonen en zorg

14. Gemeente, Woonveste en de huurdersvereniging zoeken samenwerking met zorgaanbieders. Zij gaan na op welke wijze dit lokaal georganiseerd kan worden.
15. Woonveste spant zich in om een bijdrage te leveren aan de huisvestingsopgave vanuit de Uitstroom Beschermd Wonen en Maatschappelijke opvang. Zij volgt daarbij de uitstroomafspraken vanuit de regio Hart van Brabant. De gemeente zorgt dat er noodzakelijke ondersteuning is van mensen die uitstromen.
16. De gemeente neemt regie op de uitstroom door op zowel uitvoerend als op strategisch niveau de samenwerking te versterken, met aandacht voor begeleiding van cliënten met een zorgvraag. Maar ook door aandacht voor de omwonenden (veerkracht in wijken).
17. In de samenwerking rond wonen en zorg richt Woonveste zich op adequate huisvestingsvoorzieningen. Zij voegt toegankelijke woningen toe. Dit doet zij bij voorkeur op plekken waar de bewoners zorg kunnen ontvangen en nabij voorzieningen. Het primaat voor

zorgvoorzieningen ligt bij de zorgaanbieders en de gemeente (Wmo). Dan is te denken aan domotica en realisatie van gemeenschappelijke (ontmoetings)voorzieningen in de nabijheid van complexen.

18. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden communiceren duidelijk over de opgave die Heusden heeft om invulling te geven aan de uitstroom: naar omvang, noodzaak, en de werkwijze (met of zonder begeleiding / waar kunnen mensen zich melden als er iets aan de hand is). Zij zorgen voor gezamenlijke signalering en overleg over signalering en opvolging van knellende situaties.

5 Leefbaarheid en veiligheid

Situatieschets

De dorpen en wijken in de gemeente Heusden hebben doorgaans een goede leefbaarheid. Dit blijkt onder meer uit de Wijkatlas van de gemeente Heusden <https://heusden.buurtmonitor.nl/>. Ook is er een grote betrokkenheid vanuit inwoners bij verbeteringen aan hun buurt, bijvoorbeeld via initiatieven als Buurt Bestuurt. De leefbaarheid van dorpen en wijken staat door maatschappelijke trends onder druk. Zo kennen mensen elkaar minder, is voor wijkvoorzieningen het (economische) draagvlak steeds kleiner, en zien we in sommige wijken een concentratie van aandachtsgroepen die niet volledig zelfstandig kunnen functioneren. Zij leunen op hun omgeving en hulpverleners. Dat wordt bezwaarlijk als het evenwicht tussen dragende en vragende groepen verdwijnt en veerkracht onder druk staan. Dit speelt in sommige buurten met veel sociale huurwoningen. Gemeente en Woonveste volgen hier een aanpak van gebiedsgericht werken.

Ambitie

- De verschillen in leefbaarheid en veiligheid tussen de wijken worden niet groter en bij voorkeur kleiner door verbeteringen in de minder scorende wijken. In buurten en wijken is een goed evenwicht tussen koop- en huurwoningen, waar jong en oud prettig kunnen wonen.
- We werken integraal en gebiedsgericht met de inwoner centraal. We informeren elkaar tijdig over plannings- en ontwikkelingen zodat deze waar nodig gecombineerd kunnen worden zodat de communicatie richting inwoners optimaal is en de overlast beperkt is (aansluitend bij de intentie voor de Vliedberg).
- Zowel gemeente, Woonveste als Huurdersvereniging Heusden hebben duidelijk wat ieders rol en verantwoordelijkheid is als het gaat over de leefbaarheid in de wijken. Vanuit deze duidelijkheid kunnen huurders/ inwoners geïnformeerd worden.

Strategische afspraken over leefbaarheid

19. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden werken aan actieve bewonersparticipatie door dit waar nodig te ondersteunen.
20. Gemeente, Woonveste en Huurdersvereniging Heusden geven hier verder invulling aan via gebiedsgericht werken. Door evaluatie en doorontwikkeling krijgt deze aanpak de komende jaren verder invulling.
21. Essentieel om escalatie in leefbaarheidsproblemen te voorkomen is tijdig signaleren van knelpunten. Vanuit de gemeente (en Bijeen) en Woonveste zijn medewerkers die signalen hiervoor opvangen. Ook de Huurdersvereniging vangt de nodige signalen op. Het is waardevol om signalen aan elkaar door te geven. Partijen werken daartoe laagdrempelig samen vanuit contact tussen gemeente, Woonveste en de Huurdersvereniging.
22. De gemeente en Woonveste zien het als een gedeelde verantwoordelijkheid om de woonomgeving schoon, heel en veilig te houden. De verantwoordelijkheid van de gemeente ligt bij de openbare ruimte door het tijdig opruimen van rommel, herstel van straatmeubilair en groenonderhoud. Ook zet zij zich in voor een (rolstoel)toegankelijke openbare ruimte, door bij onderhoud hier expliciet aandacht aan te schenken. Woonveste zorgt voor portieken, galerijen en gemeenschappelijke ruimten die aan deze eisen voldoen.
23. Het waarborgen van de openbare orde en veiligheid is de verantwoordelijkheid van de gemeente en Woonveste is ook hierin een betrokken partner. Daarbij is het bestrijden van ondermijning (en de gevolgen daarvan) speerpunt van beleid.

6 Verduurzaming

Situatieschets

Vanuit het klimaatakkoord ligt er de doelstelling om CO₂-uitstoot terug te brengen. In 2050 zou Nederland CO₂-neutraal moeten zijn. Tussendoel in 2030 is een CO₂-besparing van 49% ten opzichte van de CO₂-uitstoot van 1990. Dit geldt ook voor de woningvoorraad van Woonveste. Dit kan door beperken van gebruik, efficiënter gebruik en inzet van alternatieve energiebronnen. In de Regionale Energie Strategie RES is uitgewerkt welke kansen er in de regio Midden-Brabant liggen. De gemeente Heusden geeft hier verder invulling aan via Heel Heusden Duurzaam.

Naast CO₂-besparing ligt er een doelstelling om geleidelijk minder afhankelijk te zijn van aardgas. Nieuwbouw wordt al aardgasloos gebouwd. Voor de bestaande wijken en dorpen werkt de gemeente momenteel aan haar Transitievisie Warmte, waarin strategieën worden uitgedacht om alternatieve warmtebronnen aan te boren.

Naast zuinig omgaan met brandstoffen is er ook aandacht nodig voor het veranderende klimaat. We hebben te maken met meer hitte, droogte en wateroverlast. Gebruik van materialen en inrichting van de openbare ruimte moet zorgen voor een klimaatbestendige woon- en leefomgeving.

Ambitie

- In 2025 liggen we op koers om het aandeel van de landelijke en lokale klimaatdoelstellingen in de sociale huur te realiseren. Uitgangspunt is om in 2050 CO₂-neutraal te zijn. We wegen duurzaamheid en huurdersbelangen steeds in onderlinge samenhang af bij beslissingen.
- Minder huishoudens zijn afhankelijk van aardgas.
- Nieuw in te richten woonomgeving is klimaatbestendig: rekening houdend met hitte-stress, wateroverlast en droogte.

Strategische afspraken over verduurzaming

- 7 De gemeente Heusden en Woonveste stemmen hun Transitievisie Warmte en CO₂-koersplan op elkaar af. Waarbij de gemeente kijkt naar het gebiedsniveau en Woonveste naar het complexniveau. Door deze afstemming is de uitvoering efficiënt en effectief; ook door bijvoorbeeld te bevorderen dat werkzaamheden zoveel mogelijk gelijk oplopen (niet twee keer de weg openbreken). Doelstelling is om samen kansen voor lokale opwekking optimaal te benutten.
- 8 Woonveste benadert het CO₂-neutraal maken van de woningvoorraad vanuit het trias-energetica-principe. Zij optimaliseert de isolatie van de woningen en zet in op de juiste investeringen op het juiste moment. Deze eerste stappen mogen vervolgstappen niet onmogelijk maken op technisch en financieel vlak. Bij complexverbeteringen geeft Woonveste prioriteit aan isoleren. Doel is om door deze verbeteringen het energieverbruik, de afhankelijkheid van fossiele brandstoffen, en te hoge energierekeningen terug te dringen.
- 9 De gemeente stelt de RRE-subsidie ook beschikbaar voor huurders. Zij kunnen hiermee kleinschalige energiezuinige maatregelen bekostigen. Zij zal samen met Woonveste en de Huurdersvereniging huurders informeren over de subsidiemogelijkheden.
- 10 Voor een klimaatbestendige openbare ruimte willen we groene ruimte in de woonomgeving zo veel mogelijk behouden. Daarnaast besteden gemeente, Woonveste en huurdersvereniging Heusden samen aandacht aan de kwaliteit van groen in buurten; door informatievoorziening samen met partners als Energie Heusden en de Natuur- en Milieuvereniging Heusden.